（事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件）

第三条　法第二条第六項第五号の主務省令で定める要件は、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）に委託する契約において、少なくとも次に掲げる事項が定められていることとする。

一　当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の同意なく、当該業務の再委託を行わないこと。

二　当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、当該特例事業者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと。

三　当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の求めに応じ、当該特例事業者の業務及び財産の状況について説明しなければならないこと。

第四条第一項中「第五条第一項第九号」に改め、同項第二号中「営もう」を「行おう」に改め、「場合」の下に「（第一号事業又は第三号事業を行おうとする場合に限る。）」を加え、同号を同項第三号とし、同項第一号を同項第二号とし、同号の前に次の一号を加える。

一　不動産特定共同事業に係る業務の方法

第五条の見出しを「（許可申請書の添付書類の記載事項等）」に改め、同条第二項中「をいう。以下」を「をいう。第二号において」に改め、同項第六号中「法第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業を行うもの」を「第一号事業を行う者」に、「所有している」を「保有している」に改める。

第六条中「二部（同項第三号に掲げる地図及び写真にあっては、正本一部）」を「四部」に改める。

第七条の見出し中「第四条」を「第四条第一号」に、「所有している」を「保有している」に改める。

第八条の見出しを「（第一号事業を行おうとする者に係る不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）」に改め、同条第一項中「令第五条第一項第九号」を「第一号事業を行おうとする者に係る令第五条第一項第九号」に改め、同条第二項中「令第五条第二項」を「第一号事業を行おうとする者に係る令第五条第二項」に、「第二号ニ」を「第二号ロ」に、「第七号ロ」を「第七号」に、「第七号ロ」を「第七号」に、「第十号ロ」を「第十号」に、「第十二号イ及びロ」を「第十二号」に、「第十五号イ、ロ、ホ、チ及びリ」を「第十五号ロからヘまで及びチ」に改め、同項第一号を次のように改める。

一　令第五条第一項第一号に掲げる事項については、法第二条第三項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示したものであること。

第八条第二項第二号イ中「その他」を「その他の」に、「ロ及びハに規定する場合を除く」を「対象不動産変更型契約にあっては、変更前の対象不動産に関するものに限る」に改め、同号ロ及びハを削り、同号ニを同号ロとし、同号ホを同号ハとし、同号ヘ中「総口数」を「出資総額」に、「出資口数」を「出資」に改め、「あるもの」の下に「（対象不動産変更型契約にあっては、変更前の対象不動産に関するものに限る。）」を加え、同号ヘを同号ニとし、同号トを同号ホとし、同項第四号イを次のように改める。

イ　法第二条第三項第一号若しくは第二号に掲げる契約又は同項第四号に掲げる契約のうち同項第一号若しくは第二号に掲げる契約に相当するもの（以下「出資を伴う契約」という。）のうち、金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限並びに出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合の表示があるもの

第八条第二項第六号イ中「に関する」を「について明確かつ公正な」に改め、同項第七号を次のように改める。

七　令第五条第一項第七号に掲げる事項については、やむを得ない事由が存する場合に契約を解除し、又は組合から脱退することができる旨の定めがあること。

第八条第二項第十号ロ中「という。）」の下に「であって事業参加者が無限責任を負うもの」を加え、同項第十三号中「第七号イ⑴から⑾までに掲げる事由に該当することとなった場合を除き、次のいずれかの」を「契約の相手方である不動産特定共同事業者の同意を得た」に改め、同号イ及びロを削り、同項第十五号ロ中「その他」を「その他の」に改め、「一口当たりの評価額及びその算出根拠」を削り、同号ニ中「総口数」を「出資口数」に、「出資」に改め、同号ホ中「その他」を「その他の」に改め、「一口当たりの評価額及びその算出根拠」を削り、同号ヘ中「、当該財産」を「並びに当該財産」に改め、「並びに当該行為をした後に予定される一口当たりの評価額及びその算出根拠」を削り、同号ト中「における事業参加者の契約上の権利及び義務と同一の権利及び義務を内容とする」を「に追加して行う」に、「をする予定」を「の予定」に改め、同号チ⑴中「、総口数」を削り、「その他」を「その他の」に改め、同号チ⑵中「一口当たりの」を削り、同号リを削り、同号ヌ中「不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている法人」を「不動産投資顧問業者」に改め、同号ヌを同号リとする。

第八条の二を第八条の三とし、第八条の次に次の一条を加える。

（第三号事業を行おうとする者に係る不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）

第八条の二　第三号事業を行おうとする者に係る令第五条第一項第九号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき特例事業を行う場合にあっては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

一　不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項

二　業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項

三　事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項

四　対象不動産の変更に係る手続に関する事項

五　不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託先に関する事項

六　委託特例事業者の報酬に関する事項

2　第三号事業を行おうとする者に係る令第五条第二項の主務省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

一　令第五条第一項第一号に掲げる事項については、法第二条第三項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示したものであること。

二　令第五条第一項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ　対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な表示があるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産を特定するために必要な表示に限る。）

ロ　対象不動産の変更の予定の有無に関する定めがあるもの

ハ　金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、対象不動産の取得の予定時期に関する定めがあるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産の取得の予定時期に関する定めに限る。）

三　令第五条第一項第四号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ　出資を伴う契約のうち、金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限並びに出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合の表示があるもの

ロ　出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産を、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引により運用する旨を明示したもの

ハ　出資を伴う契約にあっては、対象不動産を当該不動産特定共同事業契約に基づく不動産特定共同事業の目的以外のために担保に供し、又は出資の目的とすることを禁ずる旨を明示したもの

ニ　不動産特定共同事業契約に係る財産を、自己の固有財産及び他の特例事業に係る財産と分別して管理する旨の定めがあるもの